Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

31 757 Stedenbeleid

Nr. 77 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 november 2015

Tijdens het AO van 16 april 2015 heb ik uw Kamer toegezegd om, in overleg met mijn collega van Financiën, te onderzoeken in hoeverre de «regeling vrijstelling overdrachtsbelasting stedelijke herstructurering»[1] (ook wel WOM-regeling) breder toepasbaar is bij de aankoop van particulier bezit in krimpregio's en om uw Kamer hierover na de zomer te informeren (Kamerstuk 34 000, nr. 60). Hierbij ontvangt u deze informatie. In de bijlage bij deze brief treft u een uitgebreide beschrijving van de wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) en de werking van de genoemde regeling.

Het lid de heer Ronnes (CDA) heeft mij tijdens de behandeling in de Tweede Kamer van de begroting van Wonen en Rijksdienst op 8 oktober 2015 de vraag gesteld naar aanleiding van signalen die hij had gekregen dat het specifieke team dat zich bezighoudt met de krimp ontmanteld wordt (Handelingen II 2015/16, nr. 12, items 3 en 6). In deze brief ga ik hierop in.

Tot slot heb ik tijdens het Algemeen Overleg Krimp van 5 november 2014 toegezegd de rapporten van de evaluatie van de in 2012 afgesloten convenanten tussen het Rijk en de provincies Groningen, Limburg en Zeeland aan de Tweede Kamer te zullen sturen (Kamerstuk 31 757, nr. 58). Ook hierop ga ik in deze brief in.

1. WOM-regeling

Nieuwe opgave: aanpak particulier bezit

Ten tijde van het instellen van de WOM-regeling was de regeling voornamelijk bedoeld voor het ondersteunen van WOM'en die een brede aanpak in de stedelijke herstructurering konden vormgeven, door deze vrijstelling van overdrachtsbelasting te geven.

[1] Staatscourant 24 februari 2004, nr. 37 / pag. 12.

kst-31757-77
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

In de praktijk is de WOM-regeling voor stedelijke herstructurering langzaam maar zeker buiten beeld geraakt, terwijl de WOM wel effectief zou kunnen zijn. De vorm van de WOM is namelijk een praktischer manier om samen te werken en snel te kunnen handelen.

Tot op heden is de WOM-regeling niet voor de groep particuliere woningbezitters ingezet, terwijl de wet- en regelgeving dit niet uitsluit. Naast onbekendheid met de regeling kan dat komen doordat het oprichten en in stand houden van een WOM als tijdrovend en duur kan worden ervaren.

Nieuwe opgave: demografische krimp

In krimpgebieden worden plannen gemaakt om woningen aan de voorraad te onttrekken. Het komt voor dat corporatiebezit gemengd is met particulier bezit. Ook komt het voor dat de te slopen corporatiewoningen technisch gezien beter zijn dan particuliere woningen. Door een herverkaveling zouden de mindere woningen gesloopt kunnen worden. In het rapport «Tussen droom en daad, regelknelpunten woonbeleid krimpgebieden» (Companen, 2010) werd aangegeven dat de overdrachtsbelasting (toen nog 6%) bij een dergelijke herverkaveling een obstakel kan zijn. In het veld wordt momenteel op verschillende manieren gezocht naar mogelijkheden om kwalitatief mindere koopwoningen uit de markt te halen, de WOM kan daarbij helpen. De trend is dat steeds vaker kleinschaliger en projectmatiger aan herstructurering gewerkt wordt. Naast de traditionele herstructureringslocaties in het stedelijk gebied is daarnaast steeds vaker revitalisering van het landelijk gebied aan de orde.

Verregaande vormen van samenwerking in een WOM, waarbij overdracht van bezit aan de orde is, zijn voornamelijk nuttig in de volgende situaties:
– in gebieden met veel verspreid (particulier) bezit;
– in situaties waarbij de complexiteit te groot is om de herstructurering efficiënt en effectief ter hand te kunnen nemen;
– in situaties waarin partijen het met elkaar oneens zijn over de aanpak, maar tegelijkertijd wel in staat zijn om de besluitvorming op afstand te zetten in een WOM.

Voordelen WOM

Als eenmaal aan de oprichtingseisen van de WOM is voldaan (zie bijlage), kunnen particulieren participeren. Zij moeten dan wel zelf als vennoot of aandeelhouder deelnemen. Enerzijds betekent dit dat ze delen in de risico's en de daarbij horende aansprakelijkheid, maar ook in de fiscale voordelen. Ook profiteren zij van het feit dat de ontwikkeling hierdoor versneld wordt en van de expertise van andere partijen in de WOM. Ook kan de WOM in aanmerking komen voor overheidssubsidies en door de schaalgrootte makkelijker vreemd vermogen aantrekken. Naast de financiële prikkels van de WOM, kan ook nog gewezen worden op het feit dat in de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 een aantal mogelijkheden voor heffingsvermindering op de verhuurderheffing is opgenomen voor maatschappelijk urgente opgaven. In deze wet zijn de gemeenten in de krimpregio's genoemd waarvan de verhuurders in aanmerking komen voor een korting op de verhuurderheffing door sloop van huurwoningen en samenvoeging van huurwoningen.

In de praktijk kennen we een aantal succesvolle WOM'en. Zoals bijvoorbeeld de WOM Berflo ES in Hengelo, de OMD Delfzijl, VOF Krispijn Dordrecht, de WOM GEM Kanaleneiland CV in Utrecht en de GEM Poptahof Delft.

Een ander voorbeeld van een succesvolle WOM is de WOM Tarwewijk Rotterdam. Deze WOM heeft de WOM status in 2005 aangevraagd en werd opgericht voor het aankopen, renoveren en weer verkopen van particulier woningbezit in de tarwewijk. Daarbij waren betrokken het ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Rotterdam, een projectontwikkelaar en een woningcorporatie. De WOM heeft 225 woningen opgekocht. De WOM maakte het mogelijk om druppelsgewijs over een langere periode vastgoed aan te kopen zonder overdrachtsbelasting te hoeven te betalen. De gemeente liep daarmee niet als enige de risico's die komen kijken bij het opkopen, opknappen en weer verkopen van woningen. De projectontwikkelaar kon zich op de kaart zetten als een ontwikkelaar die ook binnenstedelijk aan de weg timmert. De corporatie deed mee omdat ze zo het beheer en de renovatie van de woningen konden laten uitvoeren en voor de goede relatie met de gemeente. Doordat het opkopen van particulier bezit verspreid in de tijd gebeurd is, is de WOM Tarwewijk een goed voorbeeld van de toegevoegde waarde van een WOM ten opzichte van andere fiscale constructies die slechts op één moment kunnen worden toegepast of het risico bij één partij leggen.

Conclusie

De WOM kan reeds nu een middel zijn om herverkaveling van de particuliere woningvoorraad en de corporatie woningen in het kader van een herstructureringsplan ter hand te nemen. Het fiscale voordeel dat dit oplevert (2% van de waarde in het economische verkeer van de ingebrachte woningen) kan net de stimulans zijn om in breder verband na te denken over herverkaveling als onderdeel van zowel stedelijke herstructurering als revitalisering van het landelijk gebied.

In de praktijk wordt de WOM nog niet veel gebruikt. Dat kan komen door onbekendheid met de regeling in het veld. Daarom zal BZK inzetten op kennisvergroting bij gemeenten over hoe de WOM het best kan worden ingezet en hoe particulieren daarbij kunnen worden betrokken. Gezien het feit dat de praktische oprichting van een WOM en de mogelijkheden ervan nog niet breed bekend zijn zal ik in de leerkring over de aanpak van de particuliere woningvoorraad in anticipeer- en krimpregio's (workshops waarin kennis wordt gedeeld), die ik in samenwerking met provincies en regio's ga organiseren, hier aandacht aan laten besteden. Verder zal ik een «Handreiking oprichting WOM» opstellen om het gebruik van een WOM te stimuleren. Naast het opstellen van deze handreiking zal ik begin 2016 de WOM-regeling evalueren om meer inzicht te krijgen in het functioneren daarvan. Ik zal u deze evaluatie medio 2016 toesturen.

2. Krimpteam in relatie tot de reorganisatie BZK

De heer Ronnes heeft mij tijdens de behandeling in de Tweede Kamer van de begroting van Wonen en Rijksdienst op 8 oktober 2015 de vraag gesteld naar aanleiding van signalen die hij had gekregen dat het specifieke team dat zich nu bezighoudt met de krimp, ontmanteld wordt. Hij vroeg mij de kamer schriftelijk te informeren of dat inderdaad zo is en zo ja, hoe zich dat verhoudt tot het huidige beleid van het kabinet.

Ik kan de Kamer in antwoord hierop laten weten dat de betrokkenheid bij het onderwerp bevolkingsdaling ook na de nu lopende reorganisatie van het Ministerie van BZK ten minste tot en met begin 2020 (het tijdstip van de geplande evaluatie) gecontinueerd zal worden, ook al zal deze betrokkenheid in een andere ambtelijke organisatorische vorm plaatsvinden.

3. Evaluatie Krimpconvenanten

Tijdens het Algemeen Overleg Krimp van 5 november 2014 heb ik toegezegd de rapporten van de evaluatie van de in 2012 afgesloten convenanten tussen het Rijk en de provincies Groningen, Limburg en Zeeland aan de Tweede Kamer te zullen toesturen. De desbetreffende rapporten zijn bij deze brief gevoegd[2]. Voor het volledige beeld heb ik met de nieuwe gedeputeerden verantwoordelijk voor bevolkingsdaling, die na de Provinciale Statenverkiezingen van maart 2015 zijn aangetreden, afgestemd wat de reactie van hun provincie is op de conclusies en aanbevelingen in de evaluatierapporten.

Zowel voor de provincies als voor het Rijk geldt dat de conclusies en aanbevelingen zullen worden betrokken bij het opstellen en uitwerken van de Samenwerkingsagenda tussen het Rijk en de krimp- en anticipeergebieden en de overige acties die zullen worden opgenomen in het Actieplan Bevolkingsdaling, dat ik u voorjaar 2016 zal toezenden. Voor het Rijk zal daarbij onder meer aandacht worden besteed aan de aangemelde knelpunten in wet- en regelgeving.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

[2] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Bijlage

De wijkontwikkelingsmaatschappij

Een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) is een in Nederland gevestigd lichaam dat bevordering van stedelijke herstructurering ten doel heeft en dat is opgericht om uitvoering te geven aan een gemeentelijk herstructureringsplan. De WOM is een samenwerkingsverband en moet derhalve uit ten minste twee partijen bestaan.

Bij de voordracht door het college van burgemeester en wethouders tot aanwijzing van een lichaam als WOM en voor vrijstelling van overdrachtsbelasting dienen te worden overgelegd[3]:

- een door de gemeenteraad vastgesteld herstructureringsplan;
- een geografische kaart met de begrenzingen van het te herstructureren gebied;
- een oprichtingsakte van de wijkontwikkelingsmaatschappij; en
- een verklaring van het college van burgemeester en wethouders dat de WOM daadwerkelijk is belast met de uitvoering van het herstructureringsplan.

De Minister van Wonen en Rijksdienst beslist vervolgens, op voordracht van het college van burgemeester en wethouders, over de aanwijzing. Dit is een beschikking die voor bezwaar vatbaar is.

Vrijstelling van overdrachtsbelasting

De WOM-regeling is een dubbele regeling: ze biedt vijstelling van de overdrachtsbelasting op twee momenten.
Eerst is de verkrijging van onroerende zaken door de WOM in het kader van het herstructureringsplan vrijgesteld[4]. Indien de WOM geen rechtspersoonlijkheid heeft, is de verkrijging van onroerende zaken door de vennoten van het lichaam vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Vervolgens zijn na voltooiing van een stedelijke herstructurering (zonder tussentijdse toedelingen en overdrachten) vrijgesteld[5]:

1. De verkrijging door elke deelnemer van de door hemzelf met vrijstelling in de WOM ingebrachte onroerende zaken (daarbij maakt het niet uit of de deelnemer oprichter van de WOM was of dat hij later is toegetreden);
2. De verkrijging door deelnemers, die tevens oprichters zijn, van met vrijstelling ingebrachte onroerende zaken naar rato van hun eigen belang in de WOM. Vertegenwoordigt het totaal van de verkregen onroerende zaken een hogere waarde dan de waarde van het belang naar rato in de WOM, dan is alleen over het meerdere overdrachtsbelasting verschuldigd.

WOM en particulier woningbezit

De WOM wordt niet veel gebruikt maar kan in sommige gevallen net het zetje zijn waardoor ontwikkelingen versneld kunnen worden. Een WOM zou bijvoorbeeld (al dan niet deels) kunnen bestaan uit particulier eigendom. Particulieren moeten dan wel zelf als vennoot of aandeelhouder deelnemen in de WOM. Dit betekent dat zij delen in de risico's en de daarbij horende aansprakelijkheid.

Het enkel «ruilen» van woningen past niet in de WOM-regeling.

---

[3] Artikel 2 van de regeling vrijstelling overdrachtsbelasting stedelijke herstructurering.
[4] Artikel 15, eerste lid, onderdeel o, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
[5] Artikel 15, eerste lid, onderdeel oa van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Bepalend is of de onroerende zaken in het kader van het herstructureringsplan worden aangewend. Zo kan sloop ook worden gezien als een fysieke aanpak van de woning. Ook kan sprake zijn van tijdelijke verhuur en uiteindelijke sloop van de aangekochte particuliere woning. Zolang dit maar gebeurt in het kader van het herstructureringsplan. Van geval tot geval dient dit te worden beoordeeld door de belastinginspecteur.

Argumenten voor de WOM versus andere samenwerkingsvormen

De belangrijkste argumenten om voor een WOM of juist voor een andere samenwerkingsvorm te kiezen zijn hieronder op een rij gezet.

Argumenten voor een WOM:
- Het terugdringen van de complexiteit van de herstructurering;
- Het vergroten van de financiële en juridische transparantie;
- Het vergroten van de slagkracht;
- Financiële redenen zoals het verkrijgen van vrijstelling van overdrachtsbelasting;
- Het verkrijgen van subsidies;
- De regeling geeft ruimte aan de benodigde lokale invulling van de herstructurering; en
- De mogelijkheid om kennis van projectontwikkelaars in te brengen.

Argumenten voor een andere samenwerkingsvorm in plaats van de WOM:
- Partijen willen geen afstand doen van beslissingsbevoegdheden;
- Het vastgoed is (grotendeels) in handen van één partij;
- Het is niet nodig omdat er al een goede samenwerking tussen partijen is;
- Het is te omslachtig in verhouding tot wat het oplevert; en
- Er is (nog) geen vastgesteld herstructureringsplan voor de hele wijk.